

PM Grön resplan Täby park - detaljplan 2 kvarter 2:3, 2:4, 2:5 och 2:6

1 Parkeringsnormer och definition BTA

1.1 Parkeringsnormer enligt parkeringsstrategin

Enligt Täby kommuns parkeringsstrategi ligger Täby park i zon A vilket bland annat innebär följande parkeringsnormer:

- 7 bilplatser/1 000 BTA för flerbostadshus. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Boendeparkeringen uppgår till 6 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 7 bilplatser/1 000 BTA för småhus (egen parkering) och 6 bilplatser/1000 BTA (gemensam parkering). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering.
- 10 bilplatser/1 000 BTA för kontor. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 9 och besöksparkeringen uppgår till 1).
- 9 platser/1000 BTA för restaurang. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering. (Personalparkeringen uppgår till 2 och besöksparkeringen uppgår till 7).
- 10 bilplatser/1 000 BTA för "småskalig handel"¹. (Personalparkeringen uppgår till 5 och besöksparkeringen uppgår till 5). Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering

1.2 Definition BTA i gröna resplaner

Beräkning av parkering ska utgå från hur begreppet BTA² (bruttoarea) definieras i Täbys parkeringsstrategi:

"BTA är ytan av våningsplanen begränsade av ytterväggars utsida i golvnivå. En lokals våningsyta utgörs av summan av lokalens samtliga våningsplans ytor. Utrymmen som inte ska ingå är garage, körytor, pannrum, fläktrum samt förråd i bostadsfastigheter. Utrymmen som ska ingå är lager och hanteringslokaler i direkt anslutning till huvudlokalen samt trapphus."

2 Sammanfattning av exploatörens gröna resplan

Exploatören för kvarter 2:3, 2:4, 2:5 och 2:6 inom Täby park detaljplan 2 har inkommit med en grön resplan. Kvarteren avser anläggande av i huvudsak bostäder för äldre, familjer och yngre förstagångsköpare/studenter i hyres- och bostadsrättsform.

2.1 BTA och parkeringslösning för bilar

Exploatören anger följande BTA i grön resplan;

- Kvarter 2:3 omfattar totalt cirka 7970 kvm BTA ovan mark (5160 kvm för bostäder och 500 kvm för lokaler).
- Kvarter 2:4 omfattar totalt cirka 9030 kvm BTA ovan mark (8630 kvm för bostäder och 400 kvm för lokaler).
- Kvarter 2:5 omfattar totalt cirka 8670 kvm BTA ovan mark (8455 kvm för bostäder och 215 kvm för lokaler).
- Kvarter 2:6 omfattar totalt cirka 14600 kvm BTA ovan mark (14000 kvm för bostäder och 600 kvm för lokaler).

¹ Parkeringsnorm för "småskalig handel" saknas i parkeringsstrategin och därför har denna norm beslutats att användas i projektet.

² Observera att parkeringsstrategins definition av BTA avviker från definitionen i tex Svensk standard. Definitionen av BTA ovan gäller därför enbart de gröna resplanerna och inte BTA som står i detaljplanen, kvalitetsprogram etc

| | | | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson | Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp2_kv 3-6_Styrgrupp | 2017-06-19 | Version 1 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|

För kvarteren avses parkeringsbehovet för bilar försörjas genom parkeringsgarage under kvarter 2:3, 2:5 och 2:6. Kvarter 2:4 har inget underbyggt garage, så parkeringsbehovet för detta kvarter ska lösas i garaget för kvarter 2:3.

2.2 Motiv till sänkt parkeringsnorm

Exploatören anger följande åtgärder som motiv till sänkt parkeringsnorm för kvarter 2:3, 2:4, 2:5 och 2:6:

- **Bilpool.** Planerad bilpool för minskat bilberoende och främja delningsekonomi. Behov 1 plats/80 lägenheter vilket ger 6 platser inom detaljplan 2 (445 lägenheter/80 platser). Medlemskap i bilpool ingår i månadsavgiften/hyran under 5 år för alla boende. Kraftfull marknadsföring av bilpool till föreningar och dess medlemmar i enighet med Riksbyggens policy och informationsmaterial. P-platser för bilpool på allmän platsmark³ mellan kvarter 1 och Bergtorpsvägen.
- **Cykel, cykelpool, cykelservice.** Attraktiva, lättillgängliga, lätt nåbara, trygga cykelrum i markplan i respektive kvarter om möjligt. Cykelservice, tvätt, reparation, omklädningsrum, hotellförvaring i kvarter 3. Cykelpool med traditionella cyklar, lastcyklar, elcyklar och ellastcyklar som de boende kan nyttja för kortare eller längre närresor, rekreation eller fysisk aktivitet i anslutning till cykelservice i kvarter 3.
- **Marknadsföring.** Marknadsföringen av området som helhet och för Riksbyggens kvarter kommer vara livet utan bil ur transportsynpunkt. Närhet till och god omfattning av gång- och cykelbanor, naturmark och parker, förskola och skola, kollektivtrafik som buss och Roslagsbana i och i anslutning till området för transport inom och utom Täby. Detta är den enskilt viktigaste åtgärden för att minska användandet av bil. En tidig förståelse och medvetande kring ett liv utan bil och att detta är en förutsättning för ett hållbart liv i Täby park
- **Servicetjänster.** Riksbyggens servicetjänst Bonumvärd för seniorboendet Bonum, som erbjuder tjänster i och i anslutning till eller från hemmet. Medför att ärenderesor utförs och samordnas via Bonumvärden och således minskar belastningen av transporter och ett minskat bilberoende. En tjänst som kan vidareutvecklas och erbjudas Riksbyggens övriga föreningar i området.
- **Arbetsplatshubbar i lokaler.** Digitala infrastrukturen i form av fri WiFi på exempelvis coffies för att underlätta arbete och social samvaro nära hemmet. Möjliggör färre resor med bil och till och från arbete utanför hemmet.
- **Övriga mobilitetstjänster som knyts till boendet.** Mobilitetstjänster som Riksbyggen erbjuder sina kunder vid försäljningstillfället och föreningarna som unika erbjudanden beroende på målgrupp. Exempel som kan nämnas är hyrbilsrabatter, taxirabatter, kollektivtrafiksrabatter, bilpooler, cykelpooler samt övriga mobilitetserbjudanden unika för Riksbyggen.

2.3 Exploatörens förslag till sänkt parkeringsnorm

Exploatören föreslår att ovanstående åtgärder ger en sänkning, så den nya normen blir $5,4(1)^4/1000$ BTA ovan mark för bostäder dvs en reduktionsfaktor på 0,76.

³ Kommunens kommentar: Anges som kvartersmark i detaljplanen. Blir kommunens mark.

⁴ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den skiljer sig från exploatörens förslag.

| | | | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson | Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp2_kv 3-6_Styrgrupp | 2017-06-19 | Version 1 |
| | | | |

3 Täby kommuns tjänsteutlåtande

Täby kommun bedömer att föreslagna åtgärder enligt rubrik 2.2 ovan ger en sänkning av parkeringsnorm för boendeparkering bil med totalt 20%⁵ (varav 10 % för bilpool med förutsättningen att medlemskap i bilpool garanteras i minst fem år och kostnaden för medlemskapet ingår i hyran samt att kraftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar sker före inflyttning. Övriga åtgärder bedöms tillsammans motivera en sänkning med 10%). Sänkningen avser endast boendeparkering. Ingen sänkning ska ske för verksamheter (kontor, småskalig handel etc) eller besöksparkering.

Den nya normen för flerbostäder uppgår efter sänkning med 20 % till 5,8⁶ bilplatser/1000 kvm BTA (4,8 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). Den nya normen för småhus (om gemensam parkeringslösning) uppgår efter sänkning med 20 % till 5 bilplatser/1000 kvm BTA (4 för boendeparkering och 1 för besöksparkering). För småhus med egen parkering sker ingen sänkning.

Antal parkeringsplatser före och efter reducering av parkeringsplatser för boendeparkering beräknades preliminärt utifrån exploateringsdata angiven i grön resplan till ca 228 st med grön resplan jämfört med ca 272 utan grön resplan, vilket innebär en total sänkning med ca 44 bilplatser enligt följande fördelning:

- Kvarter 2:3: Ca 35 bilplatser med grön resplan och ca 41 platser utan, vilket innebär en sänkning med 6 bilplatser.
- Kvarter 2:4: Ca 54 bilplatser med grön resplan och ca 64,5 platser utan, vilket innebär en sänkning med 10,5 bilplatser.
- Kvarter 2:5: Ca 52 bilplatser med grön resplan och ca 62 platser utan, vilket innebär en sänkning med 10 bilplatser.
- Kvarter 2:6: Ca 87 bilplatser med grön resplan och ca 104 platser utan, vilket innebär en sänkning med 17 bilplatser.

Bilplatsbehovet ovan har räknats ut utifrån den exploateringsdata som exploatörerna angett i grön resplan i det här skedet. I samband med bygglov har sannolikt en mer detaljerad exploateringsdata tagits fram och bilplatsbehovet uppdateras då och omräknas utifrån de nya siffrorna.

Parkeringsplatserna för bilpool tillkommer utöver det behov som angetts ovan. 1 bilpoolsplats/80 lägenheter ska det vara inom Täby park detaljplan 1 och 2. Bilpoolsplatser anordnas på kvartersmark, exempelvis under den egna fastigheten eller på separat parkeringsplats utmed Bergtorpsvägen (kvartersmark i detaljplanen).

All parkering ska lösas på kvartersmark. Dock kan en del av besöksparkeringen placeras på allmän gatuparkering – max 6 platser för respektive kvarter 2:3, 2:4, 2:5 och 2:6.

⁵ I vilken omfattning parkeringsnormen kan sänkas beror på projektet förutsättningar och bedöms från fall till fall. Inom Täby park detaljplan 1 och 2 informerades byggherrarna om att maxsänkningen av parkeringsnorm för boendeparkering skulle bli max 20 % (10% bilpool, 10% informativa och fysiska åtgärder).

⁶ Kommunens kommentar: Observera att kommunens beslut till ny parkeringsnorm för boendeparkering anges under rubrik 3 Täby kommuns tjänsteutlåtande nedan och den skiljer sig från exploatörens förslag under rubrik 2.3.

| | | | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Utfärdare Jessica Fellers, Anders Nilsson | Filnamn 170619 PM Grön resplan_TP dp2_kv 3-6_Styrgrupp | 2017-06-19 | Version 1 |
| | | | |